

Основні заходи формування майнових відносин між владними органами

Л.А. Биченко, асистент

*Харківська національна академія міського господарства
61002, Україна, м. Харків, вул. Революції, 12*

Сьогодні комплексне, системне сприйняття механізму управління комунальною власністю набуває особливої актуальності, і тому виникає необхідність вивчення об'єктивних умов формування системи власності в економіці країни.

На базовому рівні власністю територіальної громади управляє відповідна рада. Однак механізми вироблення спільних дій підрозділів виконавчого органу ради великого міста з цих питань не завжди регламентовані, а положення законодавства суперечать одне одному.

Крім того підходи до визначення порядку у кожній ради свої. До питань, що розглядаються на пленарних засіданнях ради і потребують вироблення чіткого узгодженого механізму дій, відносяться, насамперед, продаж та відчуження майна; затвердження керівників комунальних підприємств та укладення з ними контрактів; здача майна під заставу та в оренду та інші. Нормативним забезпеченням, наприклад, орендних відносин повинен стати ряд дій та розпорядчих актів органу влади (рис.1).

За існуючої моделі управління на місцевому рівні механізми здійснення повноважень управління власністю досить складні. До основних форм управління власністю доцільно віднести: продаж, оренду, концесію, заставу, іпотеку і приватизацію комунального майна.

На сьогодні оренда є однією з найпоширеніших форм управління комунальним майном і основним джерелом поповнення місцевого бюджету в Україні.

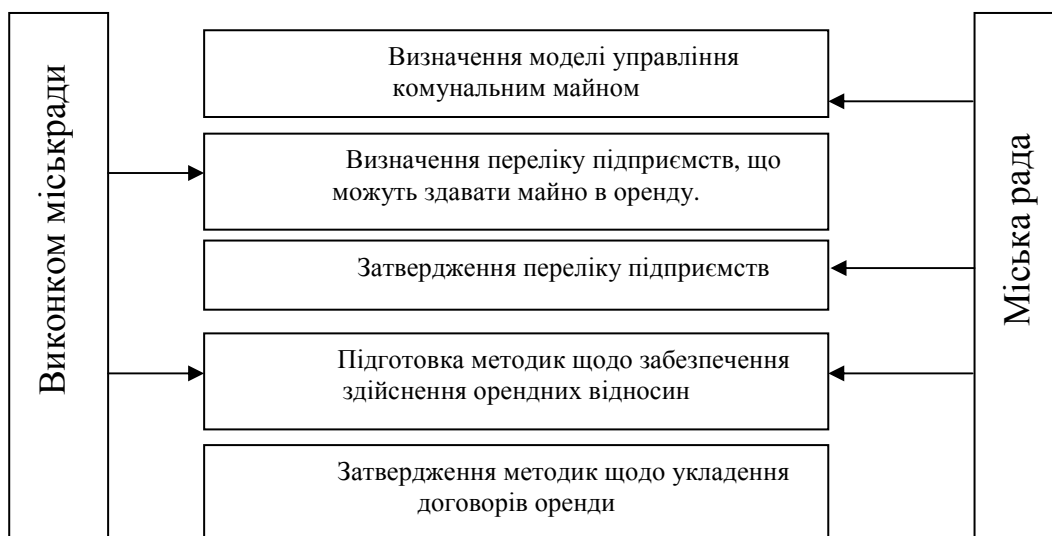


Рис. 1. Послідовність дій місцевих органів влади у забезпеченні формування орендних відносин

Оскільки на місцевих органах самоврядування лежить відповідальність за майно, що перебуває в комунальній власності, та й розрахунок орендної плати, її використання належить до їх компетенції, то при розробці міської Методики було взято за основу Методику розрахунку орендної плати за державне майно. Ставки орендної плати, що затверджуються Кабінетом Міністрів України для державного майна, є індикативними та застосовуються як стартові при проведенні конкурсу на право оренди комунального майна в містах обласного значення (м. Харків, м. Києві та Севастополі).

На сьогодні, середня вартість за 1 кв. м. оренди об'єктів комунальної власності складає 9,26 грн. по конкурсним об'єктам. Але, якщо проаналізувати вартість оренди 1 кв. м. за умови передачі майна в оренду за ринковими цінами, то розбіжності між ринковими й орендними ставками, прийнятими місцевими органами самоврядування, будуть більш розбіжними. Середня вартість 1 кв. м. оренди комунального майна в центрі міста у задовільному стані становить 25,7 грн., у віддалених районах міста – 9,3 грн. Але в той час ринкова ціна оренди, за даними агентств з нерухомості, в центрі міста коливається починаючи з 60-70 гривень у центрі міста та 12-18 грн. у віддалених районах.

Одним з механізмів подолання тенденції до виникнення недоїмки з орендної плати може стати перегляд ставок орендної плати. Таким чином, за умови застосування ринкових розцінок оренди майна можливе щорічне отримання коштів бюджетом міста удвічі - тричі більшим ніж на сьогодні.